Bilaga 1 till Kallelse till Ordinarie föreningsstämma i Brf Kungssätra 2026-05-21

Styrelsens proposition angående stadgeändringar

Styrelsen har beslutat att se över föreningens stadgar med anledning av lagändringar i lagen om ekonomiska föreningar som har genomförts under år 2023 & 2024.

Styrelsen föreslår att stämman antar de uppdaterade stadgarna. De nya stadgarna bygger huvudsakligen på modernare standardstadgar och anpassningar till ändringar i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar som skedde under år 2023 & 2024.

Förändringarna innebär i huvudsak följande:

- Modernisering och tydligare struktur

  De nya stadgarna är mer omfattande och tydligare strukturerade. Många regler som tidigare varit kortfattade har förtydligats för att minska oklarheter kring ansvar, beslutsfattande och medlemskap.

- Digital kommunikation och digitala stämmor

  Föreningen får möjlighet att:

  - Kalla till stämma via e-post och elektroniska hjälpmedel,
  - Publicera information på föreningens webbplats,
  - Hålla föreningsstämma helt eller delvis digitalt.

  Detta är en anpassning till dagens arbetssätt och nyare lagstiftning.

- Tydligare regler kring medlemskap och boende

  De nya stadgarna förtydligar:

  - Att medlemskap normalt förutsätter att man själv ska bo i lägenheten,
  - Regler kring delägarskap,
  - Skydd mot diskriminering vid medlemsprövning.

- Förändrade avgifter

  Vissa avgiftstak justeras:

  - Överlåtelseavgiften höjs från högst 2,5 % till högst 3,5 % av prisbasbeloppet,
  - Pantsättningsavgiften höjs från högst 1 % till högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Anledningen till höjningen är att vår ekonomiska förvaltare tar 3,5% respektive 1,5% och för att föreningen inte ska förlora på det ekonomiskt måste dessa avgifter höjas.

Samtidigt förtydligas reglerna kring debitering av exempelvis vatten, bredband, el och andra individuella kostnader.

- Tydligare ansvar för lägenhetens underhåll

En stor del av förändringarna handlar om att tydligare beskriva bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens inre underhåll och installationer.

De nya stadgarna specificerar mer detaljerat ansvar för exempelvis:

- Kök och badrum,
- Ventilation och el,
- Golvvärme,
- Balkonger och uteplatser,
- Installationer som markiser, laddboxar, solceller och inglasningar.

Syftet är att minska oklarheter om vem som ansvarar för underhåll och skador.

- Skärpta och tydligare regler vid ombyggnationer

Det förtydligas vilka förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd, exempelvis:

- Ingrepp i bärande konstruktion,
- Ändringar av ventilation, vatten eller avlopp,
- Påverkan på brandskydd.

Det tydliggörs också att arbeten ska utföras fackmannamässigt.

- Förtydligade regler kring störningar och andrahandsuthyrning

Reglerna kring:

- Störningar,
- Inneboende,
- Andrahandsupplåtelse,
- Tillträde till lägenheten,
  har moderniserats och förtydligats i linje med dagens lagstiftning.

- Parkeringsplatser regleras i stadgarna

De nya stadgarna innehåller även regler för hur föreningens parkeringsplatser ska fördelas enligt köprincip och max 1 plats per hushåll.

- Underhållsplan och långsiktig ekonomi

  Det förtydligas att föreningen bör ha en underhållsplan och göra avsättningar till fond för yttre underhåll enligt planen eller enligt lagstadgad nivå.

- Sammanfattningsvis

  De nya stadgarna innebär främst:

  - Anpassning till ny lagstiftning,
  - Modernisering av föreningens regler,
  - Tydligare ansvarsfördelning mellan förening och medlem,
  - Bättre stöd för digital kommunikation och administration.

  Förslaget innebär inga större förändringar i föreningens grundläggande verksamhet eller medlemmarnas rättigheter, utan syftar främst till att skapa tydligare och mer aktuella regler för föreningen.